
Congrès de l'Union sociale de l'habitat : Les communautés et Métropoles solidaires des bailleurs sociaux

Alors que le gouvernement souhaite créer un « choc d'offre » en matière de production de logements et relancer la croissance en s'appuyant sur un grand plan d'investissement, **les communautés et métropoles de France expriment leurs inquiétudes au sujet du financement du logement social.**

Le projet de loi de finances pour 2018 prévoit en effet d'imposer aux bailleurs sociaux une baisse des loyers sur les logements accueillant des ménages bénéficiaires des aides publiques (APL). Cette mesure correspond à un transfert de charges. Elle est de nature à déstabiliser l'équilibre financier et le modèle économique d'organismes dont les principaux revenus reposent sur ces loyers. **C'est leur capacité à produire, à rénover et à s'inscrire dans la transition énergétique qui risque d'être durablement affaiblie.**

La réduction des capacités d'investissement des bailleurs sociaux va intervenir alors qu'était constatée une reprise des programmes de construction et de réhabilitation. **Elle apparaît contradictoire avec le « choc d'offre » qui est recherché par la stratégie logement du gouvernement.** Elle va freiner la construction à un moment où communes et intercommunalités sont invitées à renforcer et mieux répartir l'offre locative sociale pour atteindre les objectifs de la loi SRU (sous menace de pénalités financières).

L'invitation des bailleurs sociaux à accroître la cession de logements pour financer de nouveaux programmes peut contrarier dans de nombreux territoires la poursuite des **objectifs SRU** en déclassant une part du patrimoine. **L'AdCF demande que les intercommunalités délégataires des aides à la pierre soient associées à la décision.**

Des impacts à attendre sur les politiques territoriales du logement

Alors que les **communautés et métropoles renforcent leur rôle d'autorité organisatrice du logement**, les politiques locales et les objectifs fixés dans les programmes locaux de l'habitat ou les délégations des aides à la pierre seront perturbés en profondeur. La fragilisation des équilibres financiers des organismes de logement social fera en outre peser **un risque sur les garanties d'emprunt** que leur apportent les collectivités locales, ce qui est de nature à dégrader leur propre notation financière.

« Ce sont les politiques locales de l'habitat qui vont être bouleversées » ont déclaré les nombreux présidents de communautés et de métropoles présents au congrès de l'USH, dont **Emmanuel Couet**, président de Rennes métropole et président du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) ; Fonds récemment créé mais dont les moyens sont déjà réduits.

Si le **mode de financement du logement social**, dont la complexité et la nature sont aujourd'hui mises en cause par la Cour des Comptes, **doit certainement être réexaminé** et repensé à long terme, ce travail doit être conduit en concertation avec l'ensemble des acteurs publics concernés et soigneusement préparé.

La place du logement social dans le parcours résidentiel de nos concitoyens doit également être débattue tant au niveau national qu'à l'échelle de nos territoires, afin de redonner davantage de fluidité aux marchés locaux de l'habitat. La baisse des loyers dans le parc social aura pour effet d'accroître les écarts avec le marché locatif privé dans les zones les plus tendues.

Les intercommunalités, qu'elles soient délégataires des aides à la pierre ou non, s'attendent de fait à être davantage sollicitées financièrement pour faire face aux pertes de ressources des bailleurs. Elles déplorent en conséquence des choix budgétaires qui n'agiront pas sur la cause des problèmes.

L'AdCF considère que les loyers sont directement indexés sur les coûts de sortie des opérations et sur l'évolution des marchés fonciers. C'est donc à la stratégie de maîtrise et de réduction des coûts fonciers qu'il faut accorder la priorité. Cela appelle une libération accélérée des terrains mutables mais aussi une révision en profondeur des mécanismes bancaires et fiscaux qui exercent des effets inflationnistes sur les valeurs foncières, les prix de l'immobilier et le pouvoir d'achat des ménages.

C'est à la racine du problème qu'il faut agir.

L'AdCF se joint à l'appel national lancé par les acteurs du logement et invite les communautés et métropoles de France à signer la pétition : <https://www.change.org/p/personne-sauvons-le-logement-social>.